

Comune di Reggello

Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO

Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale

in media superficie di vendita

AT 15 Via Pietro Nenni - Reggello

Richiedente: ARCO SOC. COOP CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Sede Arezzo, Via XXV Aprile (Partita Iva: 00125710517)

RELAZIONE GENERALE

Inquadramento urbanistico

All'interno del centro abitato della frazione di Cascia di Reggello, percorrendo Via Pietro Nenni in direzione est, tra le due piccole rotatorie che si creano con le intersezioni stradali di Via Piero della Francesca e Via Enrico Berlinguer, sul lato sinistro della strada, si trova un lotto libero in posizione rialzata rispetto al piano stradale.

Tale appezzamento oggi risulta libero da qualsiasi edificio e occupato soltanto da olivi ed altre essenze vegetali.

La sua posizione ha una vocazione commerciale che è stata perfettamente colta dagli Strumenti Urbanistici Comunali, dove nel Piano Operativo la scheda norma AT 15 "Via Pietro Nenni" esprime chiaramente tale destinazione pur mantenendo una forte attenzione per l'inserimento urbanistico della volumetria messa a disposizione.

Nello specifico si prevedono i seguenti parametri:

St – superficie territoriale	16.000 mq
Sf – superficie fondiaria	13.500 mq
SE – Superficie edificata max	2.500 mq
Ic – Indice di copertura	30%
Hf – Altezza fronte	7.50 mt

Destinazione d'uso

Commerciale (fino alla media distribuzione)

Oltre ai parametri sono evidenziati anche alcuni obblighi a carico del Soggetto Promotore:

- Realizzazione di un parcheggio pubblico con superficie minima di 1.500 mq
- Realizzazione di un verde pubblico con superficie minima 1.000 mq
- Allargamento della sede stradale su Via Pietro Nenni con spostamento e allargamento anche del marciapiede pedonale fino al raggiungimento di 1,50 ml di larghezza.

Si prevede di intervenire attraverso un Piano Attuativo di iniziativa privata, così come previsto dalla scheda norma.

La presente istanza contiene, oltre al progetto su scala urbana, anche il dettaglio delle opere di urbanizzazione sopra elencate che il soggetto promotore dovrà realizzare e poi cedere alla Pubblica Amministrazione.

La convenzione disciplina tempi e modalità di attuazione oltre che il regolamento di manutenzione dell'opera pubblica che in questo caso sarà a carico del soggetto privato.

All'interno dell'area non sono previste limitazioni o problematiche a proposito di vincoli idrogeologici, idraulici e paesaggistici.

L'area è identificabile al Catasto Terreni del Comune di Reggello al Fg. 71:

- P.lla 1900 di superficie 12.487 mq;

- P.lla 2173 di superficie 1.715 mq;

particelle intestate alla società "Immobiliare Maerino di Guido Alberto Gonnelli & C. Sas";

- P.lla 2015 di superficie 6 mq;

- P.lla 2162 di superficie 132 mq;

- P.lla 2164 di superficie 23 mq;

- P.lla 2166 di superficie 10 mq;

particelle intestate alla società "Gonnelli 1585 Srl";

- P.lla 626 di superficie 880 mq;

particella intestata ai sigg. Locchi Gabriela, Fiani Matteo, Fiani Tommaso e Fiani Flavio.

La superficie catastale totale dall'area d'intervento è pari a 15.253 mq (superficie catastale nominale), mentre la superficie rilevata dell'area d'intervento è pari a circa 15.576 mq.

Ai fini della presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata si precisa che lo stesso viene depositato dalla società “ARCO Società Cooperativa Consorzio Arezzo Costruzioni” a mezzo del suo legale rappresentante, così come previsto nelle opzioni di acquisto dei terreni stipulate con le società e privati proprietari dei terreni, dove all'art. 6 viene dato mandato alla presentazione di tutta la documentazione di natura tecnica. Si allegano le opzioni di acquisto dei terreni.

Il progetto urbanistico ed i suoi dati dimensionali

L'ipotesi progettuale elaborata per l'area in questione prevede la realizzazione di un edificio commerciale di 2.500 mq di Superficie Edificata, posto in posizione rialzata rispetto ai piani stradali.

Il lotto commerciale avrà due accessi distinti collocati rispettivamente in Via Pietro Nenni e in Via Piero della Francesca.

L'accesso da Via Nenni sarà di pubblica proprietà e immetterà direttamente i veicoli nel parcheggio pubblico che di fatto sarà completamente integrato con quello privato, non sono previste installazioni di barriere di parcheggio con sbarre.

Gli accessi dalla viabilità pubblica di progetto al parcheggio sulla parte privata fronte edificio saranno costituiti da varchi a senso unico distinti, così come gli accessi (entrata ed uscita) da Via Piero della Francesca opportunamente distanziati da isola sparti-traffico, il tutto come previsto dal Regolamento 23/R del 09/04/2020 in attuazione della Legge Regionale n°62 del 23/11/2018 (Codice del Commercio).

Dal tratto di pubblica viabilità di progetto si potrà accedere alla corsia di carico-scarico merci, di fatto in parte privata, che raggiungerà la baia di carico posta sul retro del fabbricato.

A margine del tratto di strada pubblica di progetto si colloca, in continuità con le aree verdi già esistenti e poste sull'altro lato di Via Pietro Nenni, un'area di circa 1.000 mq di giardino pubblico.

In fase di studio dell'area è stato richiesto anche un adeguamento della sede stradale di Via Pietro Nenni con il relativo spostamento e allargamento anche del marciapiede pedonale.

In particolare i dati dimensionali allo stato di progetto, risultano essere i seguenti:

- Superficie catastale del lotto 15.253,00 mq.

- SE di progetto 2.500,00 mq
- IC di progetto 16,40 %

I parametri di progetto quindi rispettano i dimensionamenti previsti dalla scheda norma, poiché i valori determinati dal progetto sono inferiori.

Tali valori risultano di particolare importanza ai fini della determinazione degli standards di legge relativi alle diverse tipologie di parcheggi che la vigente normativa regionale obbliga, ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 9 Aprile 2020 n° 23/R in attuazione della legge regionale 23 Novembre 2018 n°62 “Codice del Commercio”, per le medie strutture di vendita.

Precisando il dato di legge in materia di parcheggi si specifica che:

- **Fabbisogno sosta stanziale**
 $(2.500,00 \times 3,50) \times 0,10 = 875,00$ mq parcheggio sosta stanziale (legge 122/89)
- **Fabbisogno sosta di relazione per spazi adibiti alla vendita**
 $1.500,00 \text{ mq.} \times 1,5 \text{ mq/mq} = 2.250,00 \text{ mq.}$ parcheggio sosta di relazione
 (Reg. regionale 15/R del 1/04/09)
- **Fabbisogno sosta di relazione per spazi aperti al pubblico**
 $275,00 \text{ mq.} \times 1,00 \text{ mq/mq.} = 275,00 \text{ mq.}$ parcheggio sosta di relazione
 (Reg. regionale 15/R del 1/04/09)
- **Totale fabbisogno sosta di relazione**
 $2.250,00 + 275,00 = 2.525,00$ mq

Il disposto normativo previsto nell’ambito del regolamento regionale 15/R prevede che il rapporto tra superficie relativa alla sosta di relazione, divisa per il numero fisso 25 (12,5 mq. posto auto + 12,5 mq. zona di manovra e spazi accessori), determini il numero dei posti auto obbligatori che dovranno risultare presenti nell’intera area di progetto, destinata alla sosta di relazione stessa. Tale algoritmo è finalizzato ad evitare che la presenza di spazi verdi e/o di distribuzione risulti fortemente incidente rispetto alla capacità di parcheggio della zona titolata alla sosta di relazione. Nel nostro caso si verifica:

- Fabbisogno della sosta di relazione/ $25 = 2.525 / 25 \text{ mq.} = 101$ posti auto

Tale valore indica la presenza obbligatoria di non meno di 101 posti auto. La proposta progettuale elaborata indica in 115 posti auto la dotazione presente nell'ambito della zona destinata alla sosta di relazione.

Fabbisogno di legge $101 \text{ posti auto} \leq 115 \text{ posti auto di progetto}$

Ne consegue che il disposto normativo sopra esposto, risulta soddisfatto.

- Fabbisogno della sosta stanziata/ $25 = 875 / 25 \text{ mq.} = 35$ posti auto

Tale valore indica la presenza obbligatoria di non meno di 35 posti auto. La proposta progettuale elaborata indica in 54 posti auto la dotazione presente nell'ambito della zona destinata alla sosta di relazione.

Fabbisogno di legge $35 \text{ posti auto} \leq 54 \text{ posti auto di progetto}$

Ne consegue che il disposto normativo sopra esposto, risulta soddisfatto.

Riassumendo il fabbisogno di parcheggi, comprensivi degli spazi di manovra, destinati alla sosta stanziata ed a quella di relazione, sono:

- | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| - | Fabbisogno sosta stanziata | 875,00 mq. (legge 122/89) |
| - | Fabbisogno totale sosta di relazione | 2.525,00 mq. (Regolamento 15/R) |
| - | Posti auto obbligatori | 101 posti auto (Regolamento 15/R) |

Procedendo ad un confronto tra dati urbanistici di Piano Operativo e di progetto, si evince chiaramente l'avvenuto rispetto delle norme vigenti nell'ambito della strumentazione urbanistica generale.

In particolare:

- | | Ammessa | Realizzata |
|------------|--------------------|-------------------|
| - SE | 2500,00 mq. $\geq$ | 2.500,00 mq |
| - H fronte | 7.50 mt $\geq$ | 7.05 mt |

La conformità di quanto progettato in merito alle disposizioni regolanti le distanze tra fabbricati e dalle strade, sono rilevabili dall'analisi degli elaborati grafici di corredo alla presente.

Procedendo ad un confronto tra i dati dimensionali relativi alla dotazione di spazi destinati alla sosta ed al corrispondente numero di posti auto, si evince il sostanziale rispetto della copertura del fabbisogno di legge. In particolare:

	Fabbisogno		Progetto
- Sosta stanziata	875,00 mq	≤	1.540,00 mq.
- Sosta di relazione	2.525,00 mq	≤	3.170,00 mq.
- Posti auto obbl.	101	≤	115
- Posti auto obbl.	35	≤	54
- Posti auto totali			169

Per quanto attiene il rispetto delle altre prescrizioni indicate nell'ambito del Regolamento 23/R finalizzate alla realizzazione di medie superfici con superficie utile di vendita non superiore ai 1.500 mq., appare opportuno specificare che:

- i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e la strada pubblica o comunque di accesso sono indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinti chiaramente dalle altre viabilità, quelle utilizzate per carico-scarico merci e quella destinata all'utilizzo da parte degli utenti della infrastruttura commerciale;
- gli accessi alla struttura commerciale saranno evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al Nuovo Codice della strada al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni è garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra e per ogni condizione di aderenza;
- i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili sono dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;
- sarà garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per la tipologia di strada considerata;

- sarà garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto;
- i collegamenti fra il parcheggio e la viabilità pubblica sono costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
- il parcheggio sarà dotato di opportuna piantumazione con essenze compatibili con il contesto, nella misura di una pianta ogni 100 mq. di parcheggio
- il parcheggio sarà dotato di capacità di drenaggio rapido per le acque superficiali
- l'intera area di sosta, oltre che essere dotata di posti auto specifici per diversamente abili, regolarmente segnalati, sarà libera dalla presenza di barriere architettoniche.

A completamento di tale disamina occorre segnalare che il nuovo manufatto edilizio commerciale sarà posto in posizione rialzata, rispetto al piano stradale ma ogni viabilità, sia carrabile che pedonale avrà una pendenza inferiore all'8 %.

Il progetto architettonico

Il manufatto edilizio che si collocherà nel lotto in questione sarà destinato a svolgere un doppio ruolo urbano. Il primo sarà caratterizzato dalla sua destinazione di grande contenitore di vendita per prodotti alimentari. Il secondo, molto più importante dal punto di vista urbanistico, si concretizzerà nella capacità di evitare la sua trasformazione in un "non luogo". I grandi centri commerciali, caratterizzati dalla presenza ossessiva ed incalzante di "segni", finiscono, nella gran parte dei casi, per diventare dei luoghi "dove si va, si compra e si esce", Tutto con grande rapidità e senza mai pensare a dove si è. Questi sono "non luoghi". Tutti uguali, tutti con la stessa immagine. Nella progettazione del nostro manufatto abbiamo preso atto che la struttura non poteva che appartenere al mondo della prefabbricazione e che per questo sarebbe stata informata alla più grande semplicità possibile. Di conseguenza abbiamo deciso che la scelta maggiormente corretta non poteva che essere legata alla costruzione di un volume geometricamente semplice. Realizzato con un tamponamento in pannelli con superficie esterna a "fondo cassero". Il tutto caratterizzato da un'assoluta linearità delle aperture in facciata. Insomma un volume che manifestasse chiaramente la

propria identità senza ricorrere a decori o superfetazioni per mascherare la propria natura costruttiva.

Unica concessione adottata alla decorazione sarà rappresentata dalla scelta delle verniciature. Una fascia centrale sarà destinata ad accogliere le finestre a nastro mentre sia la fascia superiore che quella inferiore saranno caratterizzate dall'alternarsi di colorazioni diverse.

Sul fronte una grande vetrata segnerà l'ingresso al negozio e proietterà verso l'esterno tutta la vita che si svolgerà al suo interno. Vetrata, la cui presenza sarà sottolineata da una pensilina asimmetrica che sborderà anche sul fronte laterale dando movimento alla "scatola prefabbricata" e svolgerà la propria funzione protettiva.

Anche il necessario parcheggio auto, antistante il negozio, verrà realizzato con i posti auto in autobloccanti cementizi e corselli delle auto in bitume.

Solo le piante, collocate tra i posti auto, ammorbidiranno le rigide geometrie costruttive. Organizzazione degli spazi interni, funzionali all'attività e/o alla preparazione dei prodotti in vendita, sono facilmente rilevabili dall'analisi dei singoli elaborati grafici che riportano, anche nel dettaglio, il layout interno.

Esternamente sono previsti ampi spazi a verde che sono stati pensati come raccordi naturali tra il piano del fabbricato e i piani stradali. Questo consente, oltre che di valorizzare l'edificio commerciale, anche di preservare dei corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

Relazione dimostrativa dell'avvenuto rispetto dei disposti di cui alla legge 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche

Il progetto elaborato riguarda la realizzazione di un edificio collocato nell'ambito dell'area AT 15 – Via Nenni nel centro urbano della frazione di Cascia di Reggello. L'immobile si articola su un solo piano terreno senza vani nel sottosuolo con funzione commerciale. Gli stessi risultano aperti all'uso pubblico per la loro maggior superficie interna. Gli spazi commerciali e così anche i parcheggi privati esterni, dotati di appositi stalli destinati alla sosta esclusiva delle auto con contrassegno di portatore di handicap, le aree di pertinenza e gli spazi comuni aperti all'uso pubblico risponderanno al requisito dell'accessibilità. Per quanto attiene al disposto della Legge n. 13 del 9 Gennaio 1989: "Disposizioni per

favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed in ottemperanza al D. M. n. 236 del 14 Giugno 1989 ai punti dell'art. 4, si specifica inoltre quanto di seguito:

- 1) Porte, luce netta > cm. 80;
- 2) pavimenti piani, antisdrucciolo R11 all'esterno
- 3) infissi interni, maniglie con h. da terra < cm. 130;
- 4) terminali impianti con h. da terra compresa tra i cm. 40 e i cm. 140;
- 5) servizi igienici con la possibilità di raggiungimento della tazza del w.c. e del lavabo da parte di persona su sedia a ruote;
- 6) corridoi con larghezza minima di cm. 120;
- 7) percorsi esterni hanno una luce > cm. 120;

Pertanto il progetto risulta, alla luce di quanto sopra esposto, risulta conforme alle normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati ed in particolare alle disposizioni di cui alla L. 13/89 e D. M. n. 236/89. Il tutto come meglio precisato nella tavola grafica di progetto.

Descrizione delle opere di urbanizzazione

Parcheggio pubblico

La scheda norma dell'AT15 prevede la realizzazione e successiva cessione di un'area a parcheggio di dimensione di 1.500 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica da Via Nenni che consente l'accesso diretto al parcheggio fronte stante il supermercato. La porzione di proprietà pubblica avrà 22 posti auto collocati in parte nel piazzale principale e in parte lungo la via di accesso.

Oltre alla strada e agli stalli per le auto viene conteggiato il marciapiede pubblico che prosegue il percorso pedonale lungo Via Pietro Nenni e una fascia di verde che raccorda la quota del parcheggio con la quota stradale.

Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati con materiale drenante come richiesto dalle disposizioni della scheda norma e saranno in elementi autobloccanti.

In totale l'area che sarà ceduta all'Amministrazione misurerà circa 1.588 mq superiori alla richiesta minima di 1.500 mq della scheda e corrisponderà alla P.lla 1900/a e 626/a, il tutto a seguito del Tipo Frazionamento e come da estratto di mappa allegato alla presente relazione.

Verde pubblico

Oltre a quanto previsto al punto precedente è richiesto all'interno della scheda di comparto la realizzazione e cessione di un giardino pubblico che misuri almeno 1.000 mq.

L'area che nel progetto è stata individuata per tale destinazione si colloca lungo Via Pietro Nenni, di fianco alla nuova viabilità di accesso al lotto commerciale e in continuità rispetto ai giardini pubblici esistenti e posti sull'altro lato di Via Nenni.

L'accesso al nuovo spazio verde avviene sia da Via Nenni che dal lotto commerciale e si costituisce di un percorso pedonale in leggera salita che raccorda la quota stradale pubblica con il piazzale commerciale. Lungo il percorso pedonale sono stati collocati degli slarghi su cui sarà possibile installare panchine e giochi.

I percorsi e gli spazi gioco saranno adeguatamente illuminati e saranno previste alberature con essenze autoctone al fine di mitigare l'effetto del sole.

I percorsi e gli spazi gioco saranno pavimentati con elementi autobloccanti al fine di favorire il maggior drenaggio possibile.

L'area destinata a verde pubblico che sarà ceduta all'Amministrazione misurerà circa 1.008 mq superiori alla richiesta minima di 1.000 mq della scheda e corrisponderà alla P.lla 1900/b e 626/b, il tutto a seguito del Tipo Frazionamento e come da estratto di mappa allegato alla presente relazione.

Allargamento della sede stradale (Via Pietro Nenni)

Durante le fasi di studio preliminari sono emerse alcune criticità sulla viabilità pubblica esistente, nello specifico su Via Pietro Nenni.

Poiché tale strada sarà percorsa dai mezzi di trasporto delle merci si rende necessario un adeguamento della carreggiata stradale e in particolare l'allargamento verso l'incrocio con rotatoria con Via Piero della Francesca.

La carreggiata stradale sarà allargata fino a 7.00 mt e anche il marciapiede pedonale sul lato del lotto edificabile sarà spostato e allargato a 1.50 mt per consentire un adeguamento alla normativa per i diversamente abili.

Si precisa che i mezzi di trasporto merci proverranno dal casello autostradale e quindi dalla strada che sale dalla frazione Montanino (sempre da Via Pietro Nenni), in questo senso l'allargamento del tratto di Via Pietro Nenni sarà

Per gli interventi sopra citati si allega apposito elenco prezzi con funzione di capitolato delle opere, redatto in conformità con il Preziario Regionale riferito alla Provincia di Firenze, nel quale sono contenute tutte le singole voci delle opere previste con il relativo prezzo unitario. Si allega inoltre computo metrico delle opere di urbanizzazione.

Il Computo Metrico allegato alla presente relazione è stato redatto in conformità con il Preziario Regionale riferito alla Provincia di Firenze ed è suddiviso in n°3 capitoli riferiti alle opere da realizzare per l'allargamento della sede stradale e marciapiede di Via Pietro Nenni, la strada e parcheggio pubblico con accesso da Via Pietro Nenni ed il verde pubblico.

- Primaria € 30,00 al mc;
- Secondaria € 11,90 al mc

Oneri di Urbanizzazione Secondaria = 8.750,00 x 11,90 = € 104.125,00

Appare evidente che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sarà a completo scemputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto di importo maggiore.

Pareri enti Terzi

In questa fase non sono previsti pareri da enti terzi ma soltanto da parte del Comune per allacciamento alla fognatura stradale delle acque meteoriche e da parte dell'Ufficio Viabilità per la realizzazione dei due nuovi accessi carrabili su viabilità comunale di Via Nenni e Via Piero della Francesca.

Valutazioni socio-economiche

Obiettivo di potenziamento dell'attività commerciale nei pressi del capoluogo comunale con miglioramento di un servizio alla collettività. Possibilità di creazione di nuovi posti di lavoro con implementazione anche di standard pubblici. Miglioramento della viabilità su Via Pietro Nenni.

Valutazioni paesaggistiche

L'inserimento dell'edificato all'interno del lotto tiene conto delle disposizioni della scheda di comparto in cui si richiede di lasciare libere le aree lungo Via Pietro Nenni e lungo Via Piero della Francesca, pur non essendo presenti Vincoli di tipo paesaggistico. Questo per consentire la mitigazione nella transizione tra area urbana e territorio rurale e per qualificare l'intervento dal punto di vista paesaggistico.

Arezzo 30/06/2025

In fede

Architetto Giulio Senserini



Architetto Marco Serafini



Geometra Leonardo Risi



